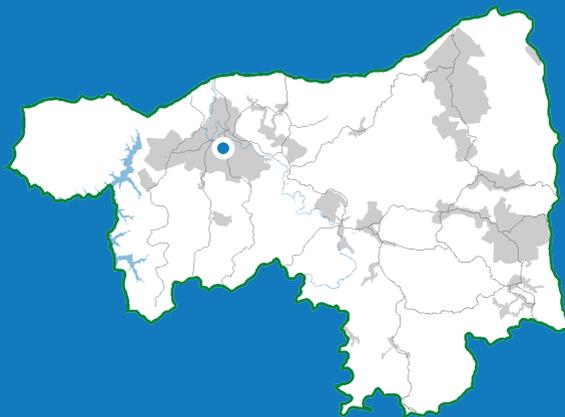


# Revisão do Plano Diretor Participativo de Brumadinho



PRINCÍPIOS E CONCEITOS QUE NORTEARAM  
A PRODUÇÃO DA MINUTA DE PROJETO DE  
LEI DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE  
BRUMADINHO



PREFEITURA MUNICIPAL  
**VIVA BRUMADINHO**

# Revisão do Plano Diretor Participativo de Brumadinho



O presente documento tem por objetivo a apresentação de alguns dos **princípios e conceitos que norteiam as propostas** do projeto de revisão do **Plano Diretor Participativo do Município de Brumadinho**, além de explicar de forma mais detalhada alguns pontos que podem ser esclarecedores para a interpretação da minuta.

As propostas que resultaram na minuta apresentada são fruto de **estudos técnicos** e da **participação popular**.

O processo de participação ainda não acabou, faremos uma **Audiência** para **apresentar e discutir** a minuta visando tirar dúvidas dos munícipes e propor sugestões.

## IMPORTÂNCIA DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Brevemente, expõe-se a importância do Plano Diretor a partir dos elementos que o compõem. Uma lei de Plano Diretor tem como principal elemento a definição da função social da propriedade urbana em âmbito municipal, conforme prescreve o art. 182 da CF/88. Por que isso é importante?

Porque é por meio da função social da propriedade que usamos as propriedades disponíveis para habitar, trabalhar, divertir, lembrar... e etc. A função social da propriedade possui cinco dimensões: econômica, social, ambiental, cultural e territorial. Todas elas são importantes e se realizam ao mesmo tempo, porque nós vivemos nos espaços urbanos e rurais do Município ao mesmo tempo.

Assim, uma lei ao definir quais áreas são urbanas está, enquanto as tornam passíveis de ser parceladas e terem uso urbano para exploração econômica e social (casas em lotes menores aos rurais), também definindo as áreas que são melhores para esta exploração econômica, considerando aspectos de infraestrutura urbana ou restringindo a ocupação por questões como riscos naturais. Ou seja, ao controlar o uso urbano, restringindo em uma área do município e fomentando em outra, o Plano Diretor promove as dimensões econômicas, sociais e ambientais da função social da propriedade.

É partindo desta função social da propriedade que o Plano Diretor organizará todas as demais políticas públicas no Município. Essa função de estruturar todas as políticas municipais foi regulamentada pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade. Esta lei definiu os requisitos legais de um Plano Diretor, conferindo-o a função de ser um instrumento de planejamento municipal para a promoção de políticas públicas.



Com fundamento no Estatuto da Cidade, o Plano Diretor deve definir a função social da propriedade e determinar como o uso e ocupação do território se dará por meio:

- da delimitação de perímetro urbano e controle das áreas a serem ocupadas, promovendo o máximo aproveitamento das áreas urbanas com possibilidade de geração de renda e sua distribuição em todo o território municipal, assim como promovendo a proteção ambiental de áreas importantes para a segurança da população local, como aquelas sensíveis ao abastecimento de água ou restritas à ocupação em função de riscos geológicos;
- das diretrizes gerais para o parcelamento, uso e ocupação do solo;
- da regulamentação dos instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade, como o Estudo de Impacto de Vizinhança, com a finalidade de proteger a qualidade de vida Município com regras e orientações no momento de implantação de empreendimentos de impacto. Ou demais instrumentos de política urbana para fomentar a melhor aproveitamento do solo municipal, como as Outorgas de Direito de Uso que promovem edificações mais sensíveis à qualidade urbanística e ambiental, gerando melhores espaços e ampliando as possibilidades de investimento do setor público enquanto proporciona equilíbrio e responsabilidade fiscal;
- da regulamentação dos instrumentos de acompanhamento e controle das políticas criadas e realizadas a partir do Plano Diretor.

O último item é essencial à importância para o Plano Diretor, afinal, todo o processo de elaboração da legislação apenas faz sentido se o for democrático, passando por diversas etapas de consulta e mantendo um instrumento permanente de acompanhamento pela população, tradicionalmente disposto como um Conselho com a participação da sociedade civil.

## PREVISÃO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR

A CF/88 e o Estatuto da Cidade estabelecem a seguinte obrigatoriedade ao Plano Diretor:

*Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:*

*I – com mais de vinte mil habitantes;*

*II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;*

*III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;*

*IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;*

*V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.*

*VI – incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.*

*(BRASIL, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade)*

Percebe-se que, pelas características do Município, é possível identificar quatro características que tornam obrigatório o Plano Diretor em Brumadinho, conforme se apresentam nos incisos I, II, V e VI do referido artigo supracitado.

Assim, diante dessas exigências legais, o Município de Brumadinho elaborou e promulgou a Lei Complementar nº 52, de 28 dezembro de 2006, criando assim o seu Plano Diretor de acordo com a legislação vigente brasileira.

Vigente há 14 anos, o atual Plano Diretor encontra-se desconforme com a prescrição legal do Estatuto da Cidade, que determina sua revisão periódica ao menos a cada 10 anos:



*Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.*

*(...)*

*§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.*

*(BRASIL, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade)*

Plano Diretor de Brumadinho passou por dois processos de revisão não concluídos em anos anteriores. Ambos, o primeiro em 2012 e o segundo em 2016, resultaram em Projetos de Lei que foram arquivados ao fim das legislaturas.

Considerando o requisito temporal, o Município deve tratar a revisão de seu plano como matéria urgente. Contudo, além desse aspecto temporal, cumpre, apesar da tristeza inerente, recuperar o ocorrido em 2019, com o rompimento da barragem B1 na localidade do Córrego do Feijão.

Se o lapso de tempo já tornava necessária a revisão do Plano Diretor, inclusive das duas propostas arquivadas, o rompimento tornou urgente uma nova lei capaz de responder às necessidades de promoção de políticas territoriais que possam promover alterações que garantam a segurança da população local, como meio ambiente sustentável, acesso à terra, saneamento básico, alimentos entre outras necessidades.

Assim, diante do enorme impacto do rompimento e a necessidade de sua imediata reparação, se iniciou em 2019 uma nova revisão do Plano. Com a participação de equipe técnica experiente e multidisciplinar, o processo de revisão do Plano Diretor, que neste momento chega-se à entrega da Minuta do Projeto de Lei que consolidou aspectos técnicos dos mais pertinentes e necessários com as demandas populares (re)conhecidas em 25 reuniões públicas (entre audiências e oficinas).



## DA MINUTA DO PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR

O processo de elaboração do Plano Diretor possui diversas etapas. Inicialmente, esclarece-se que a participação popular é fundamental à todas estas etapas, sendo requisito formal e essencial a formulação do Plano Diretor por exigência do Estatuto da Cidade.

Dentre as várias etapas, a primeira consiste nos diversos momentos de participação popular por meio de audiências públicas, leituras comunitárias e oficinas, que são utilizados pela equipe técnica para a elaboração de propostas que irão compor a minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor.

A minuta do Projeto de Lei é o documento final dessa primeira etapa (participativa) de elaboração do Plano Diretor, contudo, não é o encerramento do processo de participação popular e construção da legislação referente ao PD, pois, após a conclusão da minuta pela equipe técnica, esta é submetida a Audiência Pública para a confirmação, validação ou adequação das propostas presentes na minuta do texto legal.

A partir das discussões previstas na Audiência Pública Final, a equipe técnica consolidará o texto final que será entregue ao Poder Executivo para encaminhamento à Câmara Municipal. Desse modo, com a finalidade de adequar o texto final, a equipe técnica permanecerá disponível aos cidadãos para o esclarecimento destas propostas e sobre o trâmite do processo de revisão do Plano Diretor.

Nesse sentido, a participação popular deve permanecer, pois é parte fundamental ao resultado da Lei que instituirá o novo Plano Diretor.



## PERÍMETROS URBANOS

O perímetro urbano de Brumadinho é composto por uma série de legislações municipais fragmentadas, ora específicas, ora contidas em outras legislações. Rapidamente, expõem-se as legislações que contêm o perímetro urbano do município:

ID	NOME DE REFERÊNCIA DO PERÍMETRO	LEI MUNICIPAL QUE REGULAMENTA
1	Aranha	n° 417 / 1979
2	Melo Franco	n° 417 / 1979
3	São José do Paraopeba	n° 417 / 1979
4	Marinhos	n° 820 / 1994
5	Córrego do Feijão	n° 821 / 1994
6	Tejuco	n° 822 / 1994
7	Suzana	n° 823 / 1994
8	Coronel Eurico	n° 1.015 / 1999
9	Parque das Aguas, Parque da Cachoeira e Alberto Flores	n° 1.096 / 2.000
10	Conceição de Itaguá	n° 1.350 / 2003
11	Casa Branca	n° 1.350 / 2003
12	Piedade do Paraopeba	n° 1.350 / 2003
13	Palhano	n° 1.350 / 2003
14	Gran Royale	n° 1.409 / 2004
15	Condomínio Retiro das Pedras	n° 1.438 / 2004
16	Condomínio Tiradentes	n° 1.616 / 2007
17	Sede	n° 1.836 / 2010
18	Condomínio Quintas do Rio Manso	n° 1.905 / 2011
19	Condomínio Aguas Claras	n° 1.906 / 2011

Assevera-se que a legislação vigente é, também, composta por leis com critérios antigos e poucos precisos de delimitação do perímetro, tornando difícil seu reconhecimento adequado, uma vez que os termos utilizados – como marcos geográficos do tipo “uma porteira” – poderiam deixar de existir ou serem deslocados; assim como deixariam à discricionariedade do intérprete sua compreensão.

Outro aspecto pertinente ao perímetro urbano foi a reconhecida a fragilidade de critérios técnicos para sua delimitação em decorrência de presença de limites geométricos que pouco consideraram a realidade de uso e ocupação local e que, tampouco, permitiria ou se adequaria a processos de regularização fundiária.

Portanto, reconheceu-se, em termos diagnósticos, que o atual perímetro urbano de Brumadinho é de notável insegurança jurídica, seja para os empreendedores ou moradores que desejam ocupar e usar áreas urbanas, seja para a Administração Pública na promoção de suas políticas e atividades de fiscalização e controle.

Desse modo, a equipe técnica, primando pela legalidade, propôs revisão do perímetro urbano considerando os seguintes critérios:

- Aspectos de restrição à ocupação urbana por riscos ambientais e geológicos (inundações, deslizamentos, áreas de risco de rompimento de barragens entre outras), sendo elemento fundamental para determinar a restrição ou ampliação do perímetro. Tal requisito tem fundamento legal no art. 42-B da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade;
- Aspectos de restrição à ocupação urbana por proteção ambiental, como áreas de preservação permanente, reservas legais ou Unidades de Conservação e suas respectivas Zonas de Amortecimento. Tal requisito tem fundamento legal no art. 49 da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000 – Lei do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) e a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 – Código Florestal;



- Necessidades de desenvolvimento urbano e a presença de áreas disponíveis e favoráveis. Requisito legal do Estatuto da Cidade;
- A composição e avaliação de projetos de parcelamento aprovados e registrados em Cartório de Imóveis. Requisito Legal da Lei Federal nº 6766, de 1979.

A partir dos requisitos legais e aspectos técnicos, considerando audiências e oficinas públicas com participação popular e técnica da Prefeitura de Brumadinho, foi elaborado o perímetro urbano para a proposta de Plano Diretor com a utilização de ferramentas técnicas e modernas de geoprocessamento para afastar quaisquer elementos de insegurança jurídica.



## ATIVIDADE MINERÁRIA

O art. 20, inciso IX, da Constituição Federal define os recursos minerais e seus subsolos como bens públicos da União. E de acordo com o inciso XII, do art. 22 da CF/88, é, também, exclusividade da União legislar sobre os recursos minerais e, portanto, regras e condições para extração mineral, sendo desta exclusividade a origem ou manutenção do Decreto-Lei Federal nº 227, de 28 de fevereiro de 1967 (Código da Mineração).

Concomitantemente, a lei ambiental, considera a atividade minerária como atividade de utilidade pública, conforme disposto no art. 3º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 – Código Florestal

*Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:  
VIII - utilidade pública:*

*(...)*

*b) as obras de infraestrutura destinadas às concessões e aos serviços públicos de transporte, sistema viário, inclusive aquele necessário aos parcelamentos de solo urbano aprovados pelos Municípios, saneamento, gestão de resíduos, energia, telecomunicações, radiodifusão, instalações necessárias à realização de competições esportivas estaduais, nacionais ou internacionais, bem como mineração, exceto, neste último caso, a extração de areia, argila, saibro e cascalho;*

A utilidade pública em questão é requisito formal de exclusão e autorização à supressão de área de preservação permanente, conforme expõe o art. 8º do Código Florestal, nos seguintes termos:

*Art. 8º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas nesta Lei.*

*§ 1º A supressão de vegetação nativa protetora de nascentes, dunas e restingas somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública.*



Assim, entende-se não ser de competência do Plano Diretor a proibição da atividade minerária.

Apesar da vedação, é fundamental destacar duas previsões constitucionais: (i) a competência municipal para legislar sobre o interesse local (art. da CF/88); e a competência municipal para definir a função social da propriedade urbana (art. 182 da CF/88).

Os dispositivos supramencionados conferem ao Município e ao Plano Diretor a possibilidade de regulamentar, a despeito da atividade minerária, instrumentos de controle do uso e ocupação do solo com finalidade à preservação e sustentabilidade ambiental.

A proposta de minuta de Projeto de Lei de Plano Diretor apresentada, primando por sua legalidade e constitucionalidade, considerou a impossibilidade de proibição, mas também, com base nos dispositivos constitucionais, a oportunidade de conferir ao Poder Público municipal políticas de controle ao uso e ocupação do solo para o cumprimento da função social da propriedade, que proporcionem a segurança e qualidade ambiental no território municipal, em consideração às preocupações e orientações dispostas pela população em consultas públicas (audiências ou oficinas).

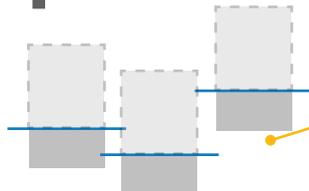
## FDET: FUNDO ESTRUTURANTE DO PLANO

O FDET é o Fundo de Desenvolvimento Urbano, Diversificação Econômica e Estímulo às Atividades Tecnológicas que está sendo proposto nesta revisão do Plano Diretor possui como objetivo criar condições financeiras necessárias à promoção do desenvolvimento sustentável de Brumadinho no curto, médio e longo prazos.

O FDET parte da premissa de redistribuição de investimentos públicos ao longo do território, conforme a necessidade de cada região e sua vocação expressa pelas Macrozonas

### Fundo de Desenvolvimento Urbano, Diversificação Econômica e Estímulo às Atividades Tecnológicas (FDET)

Recursos públicos advindos da exploração mineral



Recursos provenientes dos instrumentos de política urbana

Diversificação econômica  
Descentralização de recursos  
Ampliação de infraestrutura



O Estatuto da Cidade determina que os recursos oriundos da exploração dos instrumentos de política urbana devem compor um fundo específico. Essa determinação tem como motivo a provisão de recursos financeiros pela própria gestão e realização do Plano Diretor para a continuidade e expansão dos demais investimentos definidos pela referida lei municipal.

A proposta de Plano Diretor regulamenta os instrumentos de políticas urbanas, tornando-os possíveis receitas às políticas urbanas e territoriais necessárias ao Município de Brumadinho.

O município de Brumadinho realiza, a partir da iniciativa privada, atividades de extração mineral, sendo beneficiário da Compensação Financeira por Extração Mineral, prevista nos seguintes textos legais: Lei Federal nº 7.990, de 28 de dezembro de 1989 e Lei Federal nº 8.001, de 13 de março de 1990.

A Lei nº 7.990/1989 cria a compensação financeira, nos seguintes termos:

*Art. 1º O aproveitamento de recursos hídricos, para fins de geração de energia elétrica e dos recursos minerais, por quaisquer dos regimes previstos em lei, ensejará compensação financeira aos Estados, Distrito Federal e Municípios, a ser calculada, distribuída e aplicada na forma estabelecida nesta Lei.*

É a partir deste dispositivo que se tem origem a CFEM. Seguindo sua criação, a Lei nº 8.001/1990, dentre várias questões sobre a CFEM, determinou os percentuais de como a compensação seria distribuída.

Recentemente a Lei nº 8.001/1990, passou por alteração pela Lei nº 13.540, de 18 de dezembro de 2017, dando maior especificidade para o destino dos recursos da CFEM, da seguinte forma:

*Art. 2º As alíquotas da Compensação Financeira pela Exploração de Recursos Minerais (CFEM) serão aquelas constantes do Anexo desta Lei, observado o limite de 4% (quatro por cento), e incidirão:*



(...)

§ 2º A distribuição da compensação financeira referida no caput deste artigo será feita de acordo com os seguintes percentuais e critérios:

I - 7% (sete por cento) para a entidade reguladora do setor de mineração;

II - 1% (um por cento) para o Fundo Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (FNDCT), instituído pelo Decreto-Lei no 719, de 31 de julho de 1969, e restabelecido pela Lei no 8.172, de 18 de janeiro de 1991, destinado ao desenvolvimento científico e tecnológico do setor mineral;

II-A (revogado);

III - 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento) para o Centro de Tecnologia Mineral (Cetem), vinculado ao Ministério da Ciência, Tecnologia, Inovações e Comunicações, criado pela Lei no 7.677, de 21 de outubro de 1988, para a realização de pesquisas, estudos e projetos de tratamento, beneficiamento e industrialização de bens minerais;

IV - 0,2% (dois décimos por cento) para o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (Ibama), para atividades de proteção ambiental em regiões impactadas pela mineração;

V - 15% (quinze por cento) para o Distrito Federal e os Estados onde ocorrer a produção;

VI - 60% (sessenta por cento) para o Distrito Federal e os Municípios onde ocorrer a produção;

VII - 15% (quinze por cento) para o Distrito Federal e os Municípios, quando afetados pela atividade de mineração e a produção não ocorrer em seus territórios, nas seguintes situações:

a) cortados pelas infraestruturas utilizadas para o transporte ferroviário ou dutoviário de substâncias minerais;

b) afetados pelas operações portuárias e de embarque e desembarque de substâncias minerais;

c) onde se localizem as pilhas de estéril, as barragens de rejeitos e as instalações de beneficiamento de substâncias minerais, bem como as demais instalações previstas no plano de aproveitamento econômico;



O Município de Brumadinho se beneficia da CFEM nas condições dos incisos VI e VII do dispositivo supracitado. A disposição da CFEM é importante receita ao Município, porém sua disponibilidade é afetada, ou seja, não pode ser integralmente disposta conforme receita discricionária. É o que determina a Lei nº 7.990/1989 e a Lei nº 8.001/1990, alterada pela Lei mº 13.540/2017.

Na primeira orientação a forma como será disposta a receita gerada pela CFEM advém das vedações e exceções dispostas no art. 8º da Lei nº 7.990/1989, nos seguintes termos:

*Art. 8º O pagamento das compensações financeiras previstas nesta Lei, inclusive o da indenização pela exploração do petróleo, do xisto betuminoso e do gás natural será efetuado, mensalmente, diretamente aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios e aos órgãos da Administração Direta da União, até o último dia útil do segundo mês subsequente ao do fato gerador, devidamente corrigido pela variação do Bônus do Tesouro Nacional (BTN), ou outro parâmetro de correção monetária que venha a substituí-lo, vedada a aplicação dos recursos em pagamento de dívida e no quadro permanente de pessoal.*

*§ 1º As vedações constantes do caput não se aplicam:*

*I - ao pagamento de dívidas para com a União e suas entidades;*

*II - ao custeio de despesas com manutenção e desenvolvimento do ensino, especialmente na educação básica pública em tempo integral, inclusive as relativas a pagamento de salários e outras verbas de natureza remuneratória a profissionais do magistério em efetivo exercício na rede pública.*

*§ 2º Os recursos originários das compensações financeiras a que se refere este artigo poderão ser utilizados também para capitalização de fundos de previdência.*



O texto legal, portanto, desde a criação da CFEM já delimita vedações ao uso de suas receitas. Confirma-se pela leitura do art. 8º do referido dispositivo legal que a CFEM tem natureza de receita para investimentos, pois, salvo o pagamento de dívida com a União e capitalização da previdência pública (custos que oneram e desequilibram a legalidade da responsabilidade fiscal), o uso para custeio de pessoal seria permitido apenas em educação, setor público fundamental pela qualificação e possibilidade, inclusive, de diversificação econômica.

A vocação para investimentos de diversificação econômica e desenvolvimento tecnológico, se confirma pela nova redação dada à Lei nº 8.001/1990:

*Art. 2º As alíquotas da Compensação Financeira pela Exploração de Recursos Minerais (CFEM) serão aquelas constantes do Anexo desta Lei, observado o limite de 4% (quatro por cento), e incidirão: (...)*

*§ 6º Das parcelas de que tratam os incisos V e VI do § 2º deste artigo, serão destinados, preferencialmente, pelo menos 20% (vinte por cento) de cada uma dessas parcelas para atividades relativas à diversificação econômica, ao desenvolvimento mineral sustentável e ao desenvolvimento científico e tecnológico.*

A preferência indicada no §6º do art. 2º da Lei nº 8.001/1990 tem sido compreendida pelo Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais como obrigatoriedade do ente público beneficiário.

Nesse sentido, considerando as implicações legais e compreensões dominantes dos órgãos de fiscalização e controle, como o Tribunal de Contas do Estado, a proposta técnica deste Plano Diretor criou o Fundo de Desenvolvimento Urbano, Diversificação Econômica e Estímulo às Atividades Tecnológicas – FDET.



O FDET pretende canalizar os recursos de, ao menos 20%, da CFEM, acrescidos de outros, como aqueles gerados pelos instrumentos de política urbana, para o desenvolvimento econômico e social do Município de forma a torná-lo menos dependente da atividade minerária, assim como gerar emprego e renda de modo criativo e sustentável em termos financeiros e ambientais a Brumadinho.

A proposta de Plano Diretor estabeleceu regras de transição para a composição da receita do FDET, e demais elementos essenciais para sua criação nos termos exigidos pela legalidade, especialmente aqueles que se referem aos dispositivos previstos entre os arts. 71 a 74 da Lei Federal nº 4.320 de 17 de março de 1964.

Esclarece-se, portanto, que não há necessidade de regulamentação futura para a criação do FDET. Todos os requisitos legais exigidos já estão presentes. Contudo, a proposta de minuta de Projeto de Lei do Plano Diretor estabelece disposições gerais para possível regulamentação no intuito de tornar ainda mais adequada a aplicação dos recursos.

Por fim, cumpre destacar a possibilidade de utilização do FDET como destinação dos recursos gerados pelos instrumentos de política urbana. O primeiro consiste na natureza do FDET, pois diversificação econômica e promoção de meio ambiente sustentável demandam investimentos em infraestrutura urbana nos moldes exigidos pelo art. 26 do Estatuto da Cidade, portanto há coerência legal formal e material. E, em seguida, explica-se que, em virtude do princípio da eficiência que rege a Administração Pública, conforme disposto pelo art. 37 da CF/88, buscou-se a economia da estrutura administrativa, uma vez que um fundo, com seus respectivos instrumentos de controle, seria necessário ao Município, reduzindo custos processuais inerentes à existência de mais um órgão e dispêndio com pessoal.

## CONCEITOS DO ZONEAMENTO URBANO

Zoneamento Urbano é um instrumento do planejamento urbano que procura regular o uso e a ocupação do solo urbano por parte dos agentes de produção do espaço urbano, tais como as construtoras, incorporadoras, proprietários de imóveis e o próprio Estado. Para isso são avaliadas as características ambientais, a capacidade de suporte das infraestruturas públicas, os usos existentes, as demandas dos moradores e as características socioeconômicas das diferentes áreas da cidade. A partir dessa análise o território urbano é dividido em zonas que abrangem as áreas consideradas semelhantes por apresentarem vocações parecidas.

Os zoneamentos propostos no Plano Diretor apontam o que se espera do desenvolvimento para cada bairro e região do perímetro urbano, para os quais são definidos os parâmetros que regulam o parcelamento, o uso e a ocupação do solo.

Esses parâmetros são regras gerais que influenciam no processo de elaboração de novos projetos de loteamentos e de novas edificações. Além disso, também influenciam no processo de regulação dos usos de cada lote.

Assim, a proposta de revisão estipula os seguintes zoneamentos:

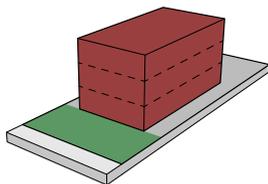
ZC-1: Zona Central 1	ZAR-1: Zona de Adensamento Restrito 1	ZEIS-1: Zona Especial de Interesse Social 1
ZC-2: Zona Central 2	ZAR-2: Zona de Adensamento Restrito 2	ZEIS-2: Zona Especial de Interesse Social 2
ZA-1: Zona de Adensamento 1	ZAR-3: Zona de Adensamento Restrito 3	ZEU-1: Zona de Estruturação Urbana 1
ZA-2: Zona de Adensamento 2	ZPAM: Zona de Proteção Ambiental	ZEU-2: Zona de Estruturação Urbana 2
ZA-3: Zona de Adensamento 3	ZDEM: Zona de Desenvolvimento Economico	ZPH: Zona de Preservação do Patrimônio Histórico
ZA-4: Zona de Adensamento 4	ZGE: Zona de Grandes Equipamentos	

Os conceitos de cada uma dessas zonas estão apresentados no texto do Plano Diretor. Os locais de incidência de cada zona são mostrados nos mapas do Anexo X - Mapa de Zoneamento

## Representação volumétrica dos conceitos de ocupação expressos por cada zona\*

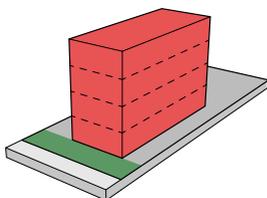
ZC-1

Zona Central



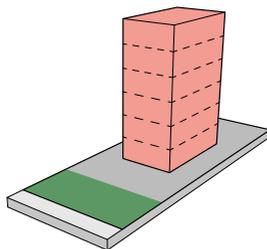
ZC-2

Zona Central 2



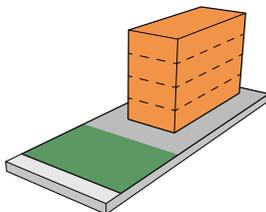
ZA-1

Zona de Adensamento 1



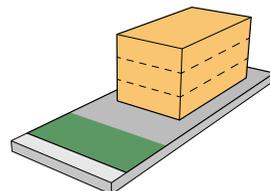
ZA-2

Zona de Adensamento 2



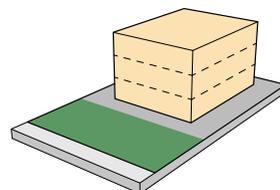
ZA-3

Zona de Adensamento 3



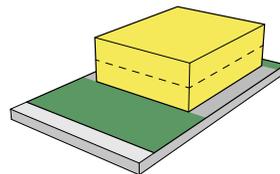
ZA-4

Zona de Adensamento 4



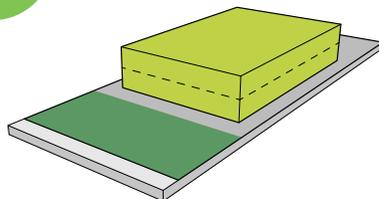
ZAR-1

Zona de Adensamento Restrito 1



ZAR-2

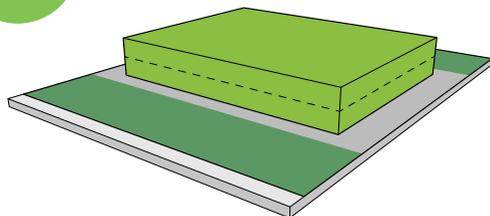
Zona de Adensamento Restrito 2



\* Esses desenhos visam expressar graficamente o conceito e a tipologia de ocupação esperada em cada zona. Para isso foram utilizando os limites de ocupação e volumetria preconizados pelos parâmetros urbanístico aplicados ao tamanho de lote mínimo, visando simular a forma de ocupação de novos lotes.

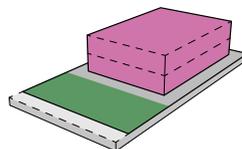
ZAR-3

Zona de Adensamento Restrito 3



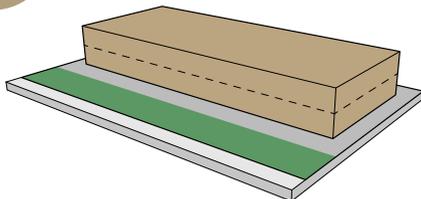
ZPH

Zona de Preservação do Patrimônio Histórico



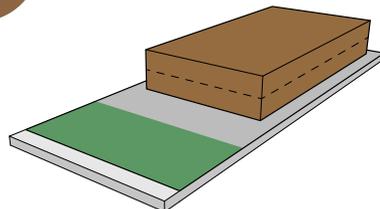
ZGE

Zona de Grandes Equipamentos



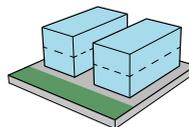
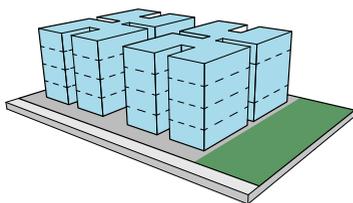
ZDEM

Zona de Desenvolvimento Econômico



ZEIS-2

Zona Especial de Interesse Social 2



Tipo 1: Conjunto Habitacional de Interesse Social em lote multifamiliar

Tipo 2: Conjunto Habitacional de Interesse Social em lote unifamiliar

Os demais zoneamentos possuem um caráter especial e por isso não foram feitas representações volumétricas deles.



Atualmente, quase como um consenso internacional, o desenvolvimento urbano contemporâneo tem sido pautado pelos conceitos de territórios compactos e de redes de centralidades multifuncionais.

As modelagens – seja na reestruturação do território existente, seja na construção de novos territórios - baseiam-se nos parâmetros das centralidades multifuncionais: uma rede equilibrada de núcleos conectados por adequados sistemas de mobilidade.

O zoneamento abarca tanto o conceito de zonas de alta densidade, mas também zonas de densidade MODERADA e, por conseguinte, zonas de BAIXA densidade.

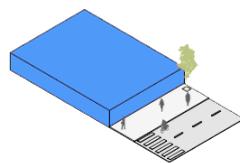
Para isso, os zoneamentos são definidos a partir da análise de cada região da cidade de acordo com sua maior ou menor capacidade de suporte, ou seja, analisando características como a localização, o acesso à infraestrutura, as condições de solo, o impacto ambiental e as condições de paisagem urbana.



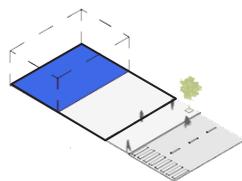
## PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Para o controle da ocupação nas áreas urbanas do Município, estão sendo utilizados os seguintes parâmetros e conceitos urbanísticos:

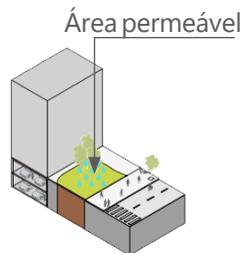
**Coefficiente de Aproveitamento (CA):** é o índice que define a área líquida que se pode construir em um terreno em uma determinada zona. Deve ser utilizado multiplicando o seu valor pela área do terreno para que se tenha o valor da área que uma edificação pode ter em um determinado lote;



**Taxa de Ocupação (TO):** é a relação entre a projeção horizontal máxima da edificação, excetuando-se os beirais, de tamanho máximo 80 cm, e a área do terreno, ou seja, a taxa de ocupação é a porcentagem de terreno que pode ser ocupada por edificação ou estar debaixo de um pavimento suspenso;

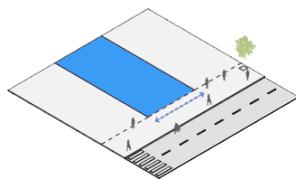


**Taxa de Permeabilidade (TP):** determina a porcentagem de área do terreno a ser mantida descoberta e permeável em relação ao total de área do lote;



**Lote Mínimo:** determina o tamanho mínimo que um lote deve ter no caso de novos loteamentos ou em processos de desmembramento de lotes;

**Testada do Lote:** é a largura mínima do terreno que deve ser voltada para a via pública.





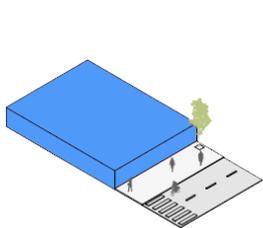
## COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO IGUAL À 1

Na proposta de revisão do Plano Diretor são utilizados três conceitos de Coeficiente de Aproveitamento:

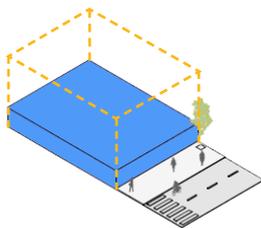
**O Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAB** é o índice que define a área edificável básica admitida em um terreno em uma determinada zona;

**O Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAM** é o índice que define a área edificável máxima admitida em um terreno, uma vez que o proprietário opte por utilizar os instrumentos urbanísticos previstos no plano para poder construir além do CAB;

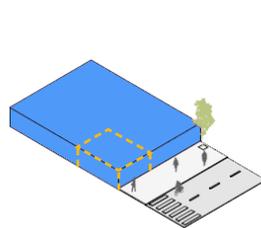
**O Coeficiente de Aproveitamento Mínimo - CAMIN** é o índice que define a área edificável mínima admitida em um terreno, limite abaixo do qual o terreno é considerado subutilizado, estando suscetível a aplicação de instrumentos urbanísticos que visam garantir o dinamismo imobiliário e combater os processos de especulação do solo urbano.



**CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico**



**CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo**



**CAMIN: Coeficiente de Aproveitamento Mínimo**

Seguindo os pressupostos do Estatuto da Cidade e das recomendações do extinto Ministério das Cidades, propõe-se que em todo o município de Brumadinho seja utilizado o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 1.

Essa determinação visa garantir que todos tenham acesso ao mesmo potencial construtivo, sendo que, nos locais em que a capacidade de suporte é maior e/ou que é de interesse coletivo que se possa construir mais, o proprietário do lote pode utilizar os instrumentos urbanísticos previsto no Plano Diretor para atingir o CAM.

*“Quando a legislação de uso e ocupação do solo fixa coeficientes variáveis, como têm que ser, para os vários terrenos edificáveis, isso gera desigualdade de tratamento entre os seus proprietários, porquanto os que podem construir com coeficiente mais elevado têm seus terrenos mais valorizados. Com isso o conteúdo econômico dos terrenos urbanos edificáveis varia também em razão do volume possível de construção que neles pode ser implantado.*

*Se uma nova lei de uso do solo modificar a situação existente no interesse mesmo da coletividade, trará, como consequência, a alteração da relação econômica dos terrenos, gerando outros tantos tratamentos desiguais.*

*Pois bem, a fixação do coeficiente único iguala esta equação econômica.”*  
(José Afonso da Silva, 1981)

Os CAM mais altos só são permitidos em regiões estratégicas do município que estão demarcadas com os zoneamentos de adensamento, centralidade, desenvolvimento econômico e/ou locais onde há viabilidade para sua implementação desses requisitos.

O proprietário que deseja construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite máximo estabelecido, poderá optar pela Outorga Gratuita, que consiste em realizar BOAS PRÁTICAS de projeto e visam favorecer o espaço coletivo da cidade, ou pela Outorga Onerosa, sendo que o recurso arrecadado será destinado ao FDET visando prover infraestrutura no local de implantação de novas áreas de centralidade e/ou em locais que atualmente possuem ocupação consolidada e carente de infraestruturas.



## OUTORGA GRATUITA DO DIREITO DE CONSTRUIR

As Outorgas do Direito de Construir são instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade como mecanismos para flexibilização do Coeficiente de Aproveitamento. Além de prever a criação desses e demais instrumentos urbanísticos, o Estatuto também aponta que é função do Plano Diretor instituir esses mecanismos à nível municipal.

Por isso, na proposta de revisão do Plano Diretor de Brumadinho são previstas dois tipos de Outorga do Direito de Construir:

**1. Outorga Gratuita do Direito de Construir:** mecanismo pelo qual o Poder Público Municipal autoriza o empreendedor a exercer o direito de construir acima do CAB do lote, respeitado seu CAM, mediante contrapartida de boas práticas no projeto e uso do seu lote, utilizando estratégias que visam favorecer uma melhor ambiência urbana.

**2. Outorga Onerosa do Direito de Construir:** mecanismo pelo qual o Poder Público Municipal autoriza o empreendedor a exercer o direito de construir acima do CAB do lote, respeitado seu CAM, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

Assim, a proposta do Plano Diretor visa utilizar o CAB igual a 1 associado às Outorgas do Direito de Construir como forma de equilibrar os benefícios e cargas da urbanização no território, além de neutralizar os efeitos econômicos negativos decorrentes de diferentes parâmetros urbanísticos.

O empreendedor pode optar por não utilizar as outorgas e construir com o permitido pelo CAB. Também pode optar por utilizar um dos tipos de Outorgas, ou uma combinação dos dois, para construir qualquer valor de área entre o permitido pelo CAB e o CAM.



## OUTORGA GRATUITA DO DIREITO DE CONSTRUIR

A Outorga Gratuita do Direito de Construir prevê um aumento do potencial construtivo mediante a utilização de estratégias de projeto e alternativas de uso de um empreendimento ou lote.

Podem ser utilizadas nas áreas demarcadas com os seguintes zoneamentos:

ZC-1: Zona Central 1

ZA-1: Zona de  
Adensamento 1

ZC-2: Zona Central 2

ZA-2: Zona de  
Adensamento 2

O empreendedor que desejar construir nas áreas demarcadas com essas zonas pode optar por uma ou mais das estratégias listadas abaixo e explicadas a seguir:

### Em relação ao tipo de uso:

1. Uso misto;
2. Uso exclusivamente não residencial.

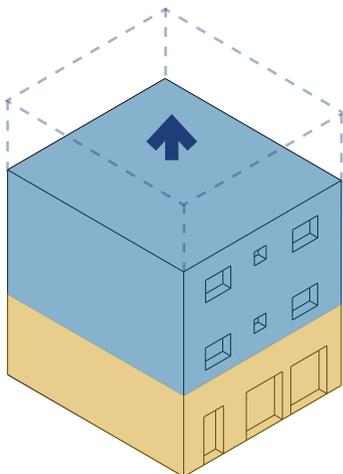
### Em relação à ocupação:

3. Área permeável no afastamento frontal;
4. Área de fruição pública;
5. Fachada ativa;
6. Afastamento frontal adicional.



## 1. Uso misto:

Lote que tenha simultaneamente o uso residencial e o uso não residencial.



Habitações

+

=

Usos não residenciais

até 20%  
de potencial  
construtivo

Aplicável nos  
zoneamentos:

ZC-1

ZC-2

ZA-1

ZA-2

## 2. Uso exclusivamente não residencial:

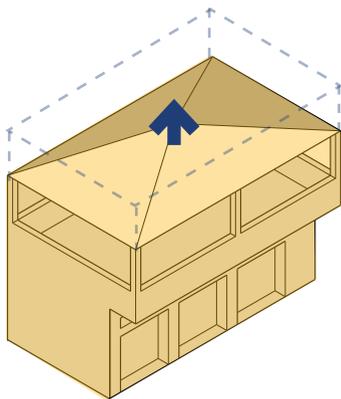
Lote que não possua nenhum tipo de habitação.



Usos exclusivamente  
não residenciais

=

até 30%  
de potencial  
construtivo



Aplicável nos  
zoneamentos:

ZC-1

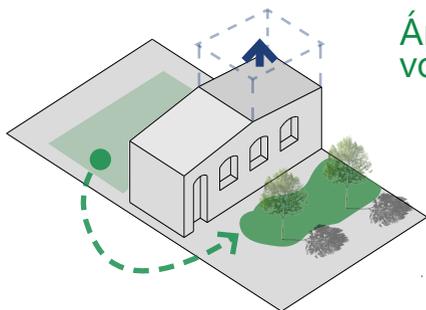
ZC-2

ZA-1

ZA-2

### 3. Área permeável no afastamento frontal:

Lotes com parte da área permeável no afastamento frontal (frente para rua), com visibilidade para o passeio público através de gradis, vidros ou sem vedação.



Áreas verdes voltadas para rua =

até 20% de potencial construtivo

Aplicável nos zoneamentos:

ZC-1

ZC-2

ZA-1

ZA-2

### Afastamento frontal adicional:

Lote com um afastamento frontal de no mínimo 1m a mais do que o exigido.



Acrescimento de 1m a mais do que o afastamento exigido =

até 20% de potencial construtivo

Aplicável nos zoneamentos:

ZC-1

ZC-2

ZA-1

ZA-2

## 5. Área de fruição pública:

Lote com as áreas abertas à circulação de pedestres sem nenhum objeto de vedação permanente, podendo ter vedação temporária para controle de acesso no período noturno. As



As áreas de fruição pública devem atender os seguintes requisitos:

- Ter largura mínima de 4,0 m e atendimento às normas técnicas de acessibilidade universal;
- Podem ter jardins com tratamento paisagístico;
- Não podem ser ocupadas por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos.

Exemplo de área com fruição pública



Aplicável nos zoneamentos:

ZC-1

ZA-1

ZA-2

## 6. Fachada ativa:

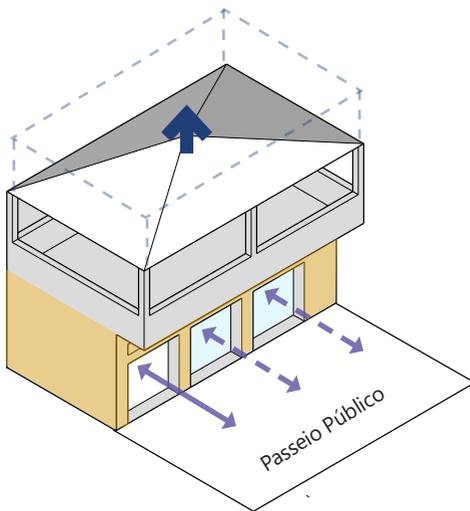
Lote que possua edificação com ao menos parte do uso não residencial localizada no nível da rua, na fachada frontal da edificação, com aberturas e estar fisicamente integrada ao passeio público ou à área de fruição pública, com acesso irrestrito.

Usos não residenciais



+10%  
de potencial  
construtivo

Conexão direta à área pública e aberturas para o passeio



Exemplo de fachada ativa



Aplicável nos zoneamentos:

ZC-1

ZA-1

ZA-2



## Outorga Gratuita do Direito de Construir: um incentivo à transformação urbana

A Outorga Gratuita visa favorecer uma nova e melhor ambiência urbana, na qual, em troca de poder construir mais, os proprietários de lotes e empreendedores se adequam à uma relação mais harmônica com a via pública.



## OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

A Outorga Onerosa do Direito de Construir é o mecanismo pelo qual o Poder Público Municipal autoriza o empreendedor a exercer o direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico do lote, respeitado seu Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá observar a relação entre a densidade construtiva máxima prevista, os aspectos ambientais, culturais e paisagísticos e a capacidade da infraestrutura existente na área em que for aplicada.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser aplicada nos imóveis situados nas seguintes zonas:

<b>ZC-1: Zona Central 1</b>	<b>ZA-1: Zona de Adensamento 1</b>
<b>ZC-2: Zona Central 2</b>	<b>ZA-2: Zona de Adensamento 2</b>

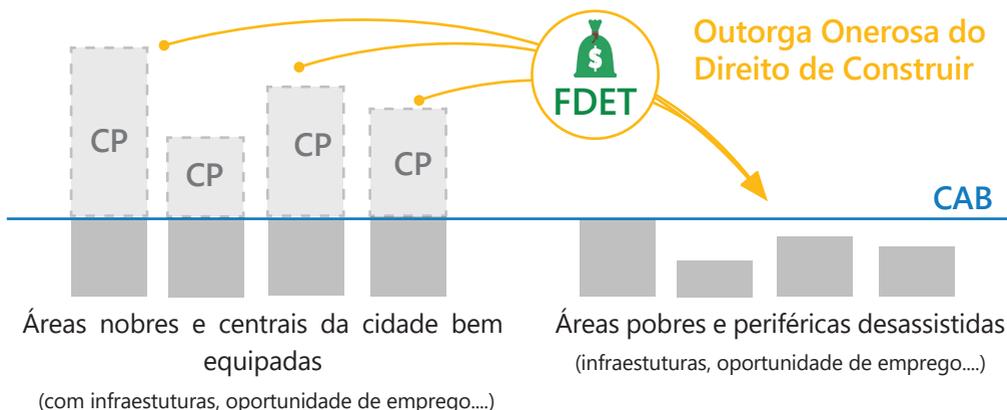
Também poderá ser aplicada em áreas indicadas em lei específica referente a projetos urbanísticos de requalificação, projetos urbanísticos especiais ou operações urbanas.

O pagamento da contrapartida poderá ser efetuado por meio de depósito direto nos cofres públicos, que se tornaram recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano, Diversificação Econômica e Estímulo às Atividades Tecnológicas (FDET), ou por meio de doação imóveis com interesse público.

Os empreendimentos habitacionais de interesse social, executados em Zonas de Especiais Interesse Social, bem como os empreendimentos localizados nas ZDEM e ZGE são isentos da contrapartida correspondente.



## Princípio Distributivo da Outorga Onerosa do Direito de Construir



A Outorga visa redistribuir recurso pelo território com o objetivo de tornar a cidade mais justa e igualitária. Seus recursos podem ser utilizados, entre outras coisas, para:

- regularização fundiária;
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- constituição de reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Para o cálculo da contrapartida é considerado um período de transição de 7 anos, no qual o valor da contrapartida é reduzido, sendo inicialmente cobrado 25% do valor real, aumentando gradativamente até chegar a 100%. O período de transição é expresso pelo Fator de Correção (Fc) que varia como demonstrado na fórmula a seguir e sua variação é demonstrado no gráfico subsequente.

## Fórmula para o cálculo da contrapartida:

**Contrapartida:** valor em reais da contrapartida a ser paga

**Fator de Correção:** utilizado para o período de transição e implementação da outorga.

**Coefficiente de Aproveitamento Praticado:** corresponde ao valor da área da edificação a ser construída dividido pela área do lote.

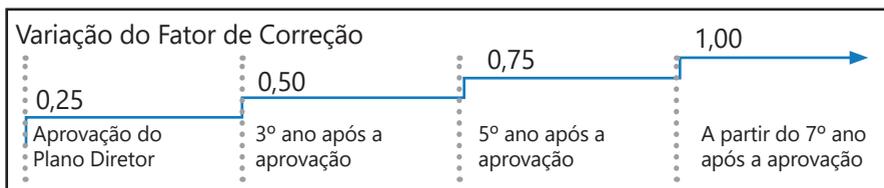
$$CT = Fc \times [ ( CP - CAB ) \times AT \times Vv ]$$

**Coefficiente de Aproveitamento Básico:**

corresponde ao valor do Coeficiente de Aproveitamento determinado pelo zoneamento no qual o lote está inserido

**Área do Terreno:** corresponde à área do terreno em metros quadrados;

**Valor Venal:** corresponde ao valor venal em reais do metro quadrado do terreno constante da planta de valores imobiliários utilizada para cálculo do Imposto de Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI.



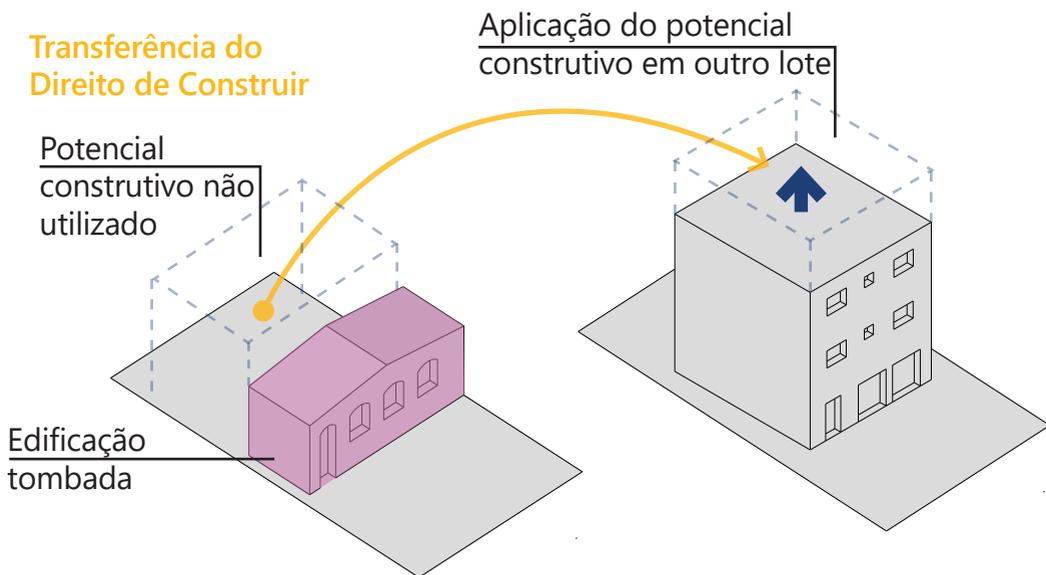
## TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)

A Transferência do Direito de Construir - TDC é o instrumento pelo qual o Poder Público Municipal autoriza o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir relativo ao Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) aplicável, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- proteção e preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- realização de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e Habitação de Interesse Social.

O direito de construir a ser transferido corresponderá à parcela não utilizada do potencial construtivo do imóvel gerador calculado a partir do CAB

### Transferência do Direito de Construir



Podem gerar TDC os imóveis:

- Imóveis urbanos tombados ou edificações declaradas de interesse de proteção histórico-cultural, desde que preservados e conservados pelos proprietários;
- imóveis urbanos em áreas destinadas à proteção paisagística e/ou ambiental, desde que assegurada sua preservação e conservação pelos proprietários;
- imóveis que estão situados nas seguintes zonas:

**ZAR-2: Zona de Adensamento Restrito 2**

**ZPAM: Zona de Proteção Ambiental**

**ZAR-3: Zona de Adensamento Restrito 3**

**ZPH: Zona de Preservação do Patrimônio Histórico**

Podem receber direito de construir adicional, respeitando os CAM estabelecidos, os imóveis situados em:

- áreas indicadas em lei específica, referente a projetos urbanísticos especiais ou operações urbanas;
- imóveis que estão situados nas seguintes zonas:

**ZC-1: Zona Central 1**

**ZA-1: Zona de Adensamento 1**

**ZC-2: Zona Central 2**

**ZA-2: Zona de Adensamento 2**

## Referências Bibliográficas

BRASIL, **Constituição Federal de 1988**. Brasília, 1988.

\_\_\_\_\_ **Lei Federal nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Brasil**. Brasília, 1979.

\_\_\_\_\_ **Lei Federal nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade**. Brasília, 2001.

\_\_\_\_\_ **Lei Federal nº 9.985/2000, Lei do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC)**. Brasília, 2000.

\_\_\_\_\_ **Lei Federal nº 12.651/2012, Código Florestal**. Brasília, 2012.

\_\_\_\_\_ **Lei Federal nº 227/2967, Código da Mineração**. Brasília, 1967.

\_\_\_\_\_ **Lei Federal nº 7.990/1989, que institui compensação financeira pelo resultado da exploração de recursos naturais**. Brasília, 1967.

\_\_\_\_\_ **Lei Federal nº 8.001/1990, que define os percentuais da distribuição da compensação financeira pela exploração de recursos naturais**. Brasília, 1990.

\_\_\_\_\_ **Lei Federal nº 13.540/2017, que altera as Leis nºs 7.990 /1989 e 8.001/1990, para dispor sobre a Compensação Financeira pela Exploração de Recursos Minerais (CFEM)**. Brasília, 2017.

BRUMADINHO, **Lei Complementar nº 52/2006, Plano diretor de Desenvolvimento de Brumadinho**. Brumadinho, 2006.

SÃO PAULO (CIDADE), **Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo: lei municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014; texto da lei ilustrado**. São Paulo, 2015.

SILVA, JOSÉ AFONSO DA. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 5. ed. revisada e atualizada. Editoria Malheiros, São Paulo, 2008.



# Revisão do Plano Diretor Participativo de Brumadinho

Para mais informações, dúvidas, críticas e sugestões, visite o **Espaço Plano Diretor** ou os meios digitais abaixo:



**Site da Prefeitura:**

[www.portal.brumadinho.mg.gov.br](http://www.portal.brumadinho.mg.gov.br)



**FacebookK:**

[@PrefeituraDeBrumadinho](https://www.facebook.com/PrefeituraDeBrumadinho)



**Instagram:**

[@prefbrumadinho](https://www.instagram.com/prefbrumadinho)



**Site do Plano Diretor:**

[www.pdpbrumadinho.com](http://www.pdpbrumadinho.com)



**E-mail:**

[pdpbrumadinho@gmail.com](mailto:pdpbrumadinho@gmail.com)



**WhatsApp:**

(31) 97510-3031

## ESPAÇO PLANO DIRETOR:

Localizado na Rua Presidente Kennedy, nº 20, 3º andar -  
Auditório da Secretária Municipal de Educação.

**NÃO DEIXE DE PARTICIPAR!!!**



PREFEITURA MUNICIPAL  
**VIVA BRUMADINHO**